



LP3A

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Mall di BSB City Semarang

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :

Nadisya Ruci

21020111130051

Dosen Pembimbing I

Ir. Eddy Indarto , M.Si

Dosen Pembimbing II

Mirza Ramandhika S.T, M.T

TUGAS AKHIR JAFT

Periode 132/54 September – Desember 2015

**Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Diponegoro
Semarang
2015**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Nadisya Ruci
NIM : 21020111130051
Tanda Tangan :

Tanggal : 29 Desember 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

NAMA : Nadisya Ruci
NIM : 21020111130051
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1 Arsitektur
Judul Skripsi : Mall di BSB City Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I	: Ir. Eddy Indarto, M.Si	(.....)
	NIP. 195409221985031002	
Pembimbing II	: Mirza Ramandhika S.T, M. T.	(.....)
	NIP. 198902032015041001	
Penguji I	: Ir. Abdul Malik , M.Sa	(.....)
	NIP. 195608181986031005	
Penguji II	: Bharoto S.T, M. T.	(.....)
	NIP. 197306161999031001	
Penguji III	: Ir. Satrio Nugroho, M.Si	(.....)
	NIP. 196203271988031004	
Penguji IV	: Resza Riskiyanto S.T, M.T.	(.....)
	NIP. 198406272012121003	

Ketua Jurusan Arsitektur

Semarang, 29 Desember 2015
Ketua Program Studi Arsitektur

Edward Endrianto Pandelaki, S. T., M. T., Ph. D
NIP. 197402231997021001

Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng.
NIP. 195205051980111001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadisya Ruci
NIM : 21020111130051
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Departemen : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Mall di BSB City Semarang

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 29 Desember 2015

Yang menyatakan

Nadisya Ruci

ABSTRAK

Salah satu bentuk pusat perbelanjaan yang digemari dewasa ini adalah Mall. Pada awal tahun 1990-an mulai marak dibangun pusat-pusat perbelanjaan yang kemudian seiring dengan perkembangannya dipadukan dengan konsep hiburan, yang selanjutnya memicu perkembangan mall dengan berbagai konsep-konsep yang berbeda. Di Kota Semarang sendiri konsep mall yang berkembang adalah mall dengan karakter enclosed mall. Enclosed mall memiliki karakter bangunan dengan sistem penghawaan dilakukan secara mekanis yang lazim dinamakan dengan EMAC (Enclosed Mall Air Conditioned), dimana pengunjung dan penjual yang terlindung dalam suatu bangunan yang tertutup. Karakter bangunan tersebut memiliki beberapa dampak negatif seperti borosnya konsumsi energi listrik untuk penghawaan dan dari segi lingkungan Enclosed Mall memberikan citra kapitalis pada lingkungannya. Pada lokasi tapak terpilih yang terletak pada area perumahan BSB City Semarang dan berada dekat danau yang merupakan *point of interest* dari pusat pengempangan perumahan BSB dalam masterplannya akan dijadikan sebagai area komersial dan pusat perbelanjaan. Melihat dari perkembangan pusat perbelanjaan dan potensi lingkungan, diperlukan sebuah ruang yang memiliki karakter mampu mengintegrasikan kebutuhan pusat perbelanjaan dan rekreasi danau. Maka diajukan sebuah judul mall yang berkonsep semi-street mall. Semi street mall merupakan adopsi dari bentuk enclosed mall yang banyak berkembang di masyarakat dan di sinergikan dengan konsep mall yang sebenarnya sebagai area perbelanjaan dengan tatanan *serial vision* yang menghubungkan dari satu titik menuju titik yang lain.

Kata kunci : mall, karakter mall, semi-street mall

ABSTRACT

In this era shopping centre has become one of favorite place to come, the well known one is Mall. In the early of 1990's. Great number of shopping centres that combine with entertainment centres are being built accros the country. In Semarang many investor built malls bring a concept of enclosed mall. It has character building wich covered and air conditioned, usually known as EMAC (Enclosed Mall Air conditioned). The problem of enclosed mall was appear, it consumed a lot of energy for its air conditioner and the building make a single and strong architectural statement that leads to capitalism. In this chosen site, located around residential area of BSB City Semarang and close to a lake which point interest of BSB City' central developement area. Looked at in that terms, it is important to design a shopping centre that intergrate a festive shopping atmosphere and recreation. So appear the idea to design semi-street mall, a combination of enclosed mall and a native street mall. A basic design goal for semi-street mall is to bring about a festive and colorful environment; to create a marketplace that would make shopping a gayer, more interesting experience set in sprightly, good-nature, attractive surrounding and regenerate pedestrian to walk from node to another nodes.

Keywords : mall, malls character, semi-street mall.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul Rumah Sakit Khusus Kanker di Jakarta ini dapat terselesaikan.

Tujuan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan Mall di BSB City Semarang.

Adapun tujuan dari perencanaan mall dengan karakter semi-street mall ini adalah mewujudkan desain rancangan bangunan mall yang mampu meningkatkan kualitas sarana pedestrian ways serta yang terintegrasi dengan kondisi alam eksisting.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Ir. Eddy Indarto, M.Si, selaku Dosen Pembimbing Pertama
2. Mirza Ramandhika S.T, M.T, selaku Dosen Pembimbing Kedua
3. Ir. Abdul Malik , M.Sa, Bharoto S.T, M.T , Ir. Satrio Nugroho, M.Si . dan Resza Riskiyanto S.T, M.T selaku Dosen Penguji
4. Ir. B. Adji Murtomo, M. T., selaku Koordinator TA periode 132/54
5. Edward Endrianto Pandelaki, S. T., M. T., Ph. D, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
6. Keluarga tercinta Bapak, Mamah, dan Zana Aurora yang selalu mendoakan dan memberi dukungan terbaiknya.
7. Candra Yanuarizki kawan terkasih yang telah memberi dukungan dan semangat terhangat.
8. Widya Cantika dan Septianna Puteri yang telah menjadi teman terbaik dari awal hingga saat ini.
9. Teman-teman kelompok hidayah bimbingan tugas akhir yang menjadi salah satu semangat saya dalam penyusunan Tugas Akhir.
10. Teman-teman terbaik saya di Arsitektur UNDIP serta segala pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak kekurangan-kekurangan dalam penyusunan makalah ini. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penyusun harapkan. Akhir kata semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, 29 Desember 2015

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 TUJUAN DAN SASARAN	2
• Tujuan.....	2
• Sasaran	2
1.3 MANFAAT	2
• Secara Subjektif	2
• Secara Objektif	2
1.4 RUANG LINGKUP	3
1.5 METODE PEMBAHASAN	3
1.6 ALUR PIKIR.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 TINJAUAN MALL	6
2.1.1 Pengertian	6
2.1.2 Sejarah Perkembangan Mal	6
2.2 KARAKTER FISIK MALL.....	9
2.2.1 Prinsip-Prinsip Mall	9
2.2.2 Jenis-Jenis Mall.....	9
2.2.3 Elemen-Element Mall	10
2.2.4 Penataan (Lay-Out) Mall	11
2.2.5 Pengelompokan Zona Penjualan dalam Mall	11
2.3 KARAKTER NON FISIK MALL	12
2.3.1 Pengelompokan individu.....	12
2.3.2 Pengelompokan Kegiatan	12
2.3.3 Pengelolaan dan Kepemilikan.....	12
2.3.4 Jenis Penjualan.....	13
2.3.5 Perbandingan Area dalam Mall.....	13
2.3.6 Lingkup Pelayanan	14
2.3.7 Kriteria Pemilihan Lokasi.....	15
2.3.8 Sirkulasi	15
2.4 TINJAUAN STREET MALL	16
2.4.1 Pengertian	16
2.4.2 Fungsi, Tujuan dan Sasaran	16
2.4.3 Fasilitas	17
2.4.4 Elemen-Element Street Mall	17
2.4.5 Waktu Operasional	19
2.5 STUDI BANDING	19
2.5.1 Obyek Studi Gandaria City	19
2.6 KESIMPULAN STUDI BANDING	23
2.7 TINJAUAN PENERAPAN SUSTAINABLE DESIGN.....	24
2.7.1 Pengertian	24
2.7.2 Aplikasi Sustainable Architecture dalam Mall	24
BAB III TINJAUAN UMUM LOKASI	28

3.1 TINJAUAN UMUM KOTA SEMARANG	28
3.1.1 Data Fisik Kota Semarang.....	28
3.1.2 Keadaan Klimatologi Kota Semarang.....	30
3.1.3 Demografis Kota Semarang.....	31
3.2 TINJAUAN MALL DI KOTA SEMARANG	32
3.2.1 Tinjauan Persebaran Mall di Semarang	32
3.2.2 Tinjauan Paragon CityMall	33
3.3.TINJAUAN KAWASAN BSB CITY	35
3.3.1. Perkembangan BSB City Semarang	35
3.4. PEMILIHAN LOKASI	37
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	42
4.1 Dasar Pendekatan	42
4.2 Pendekatan Pengolahan Tapak.....	42
4.2.1. Potensi dan Permasalahan Tapak	43
4.3 Pendekatan Optimasi Lahan	45
4.3.1. Pendekatan GFA dan NLA	45
4.3.2. Pendekatan Proporsi Area Mall	46
4.4 Pendekatan Jumlah dan Jenis Anchor	47
4.4.1. Perencanaan Jumlah Anchor	47
4.4.2. Perencanaan Jenis Anchor	48
4.5 Pendekatan Kebutuhan Luas Anchor	49
4.5.1. Anchor Primer	49
4.5.2. Anchor Sekunder.....	50
4.6. Pendekatan Program Nett Leaseble Area	51
4.6.1. Retail	51
4.6.2. Retail Informal	52
4.7. Pendekatan Program Non Sealing Area	52
4.7.1. Pendekatan Besaran Kelompok Ruang Non Sealing Area	54
4.7.2. Kelompok Aktivitas Parkir.....	56
4.8. Pendekatan Hubungan Ruang.....	57
4.9. Pendekatan Aspek Utilitas.....	58
4.9.1. Sistem Mekanikal.....	58
4.9. Pendekatan Aspek Utilitas.....	58
4.10. Pendekatan Aspek Teknis.....	62
BAB V LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR	63
5.1.Konsep Dasar Perencanaan.....	63
5.2. Pengolahan Tapak	63
5.3.Program Dasar Perencanaan.....	65
5.4. Struktur dan Utilitas	68
DAFTAR PUSTAKA	ix
BERITA ACARA	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Street Mall	7
Gambar 2.2	Skema Semi Mall	8
Gambar 2.3	Skema Jaringan Anchor Mall Gandaria City	21
Gambar 2.4	Interior Gandaria City Mall	22
Gambar 2.5	Koridor Street Mart Gandaria City Mall	22
Gambar 2.6	Piazza Gandaria City Mall	23
Gambar 2.7	Gambar Atrium	24
Gambar 2.8	Skema Penerapan Greenroof	25
Gambar 2.9	Skema Daur Ulang Greywater	26
Gambar 3.1	Peta Wilayah Tata Ruang Kota Semarang	27
Gambar 3.2	Tingkat Curah Hujan Kota Semarang	29
Gambar 3.3	Tabel Demografis Kota Semarang	30
Gambar 3.4	Grafik pertumbuhan Sektor Ekonomi Kota Semarang	31
Gambar 3.5	Tinjauan Lokasi Mall di Semarang	31
Gambar 3.6	Interior Paragon Semarang	32
Gambar 3.7	Eksterior Paragon Semarang	33
Gambar 3.8	Zonasi Floor Plan Paragon Semarang	33
Gambar 3.9	Zonasi 2nd Floor Plan Paragon Semarang	34
Gambar 3.10	Masterplan BSB Semarang	35
Gambar 3.11	Foto Udara Tapak 1	37
Gambar 3.12	Foto Udara Tapak 2	38
Gambar 4.1	Peta Kontur Tapak	42
Gambar 4.2	Kondisi Eksisting Tapak.....	43
Gambar 4.3	Kondisi Eksisting Tapak.....	44
Gambar 4.4	Kondisi Eksisting Tapak.....	44
Gambar 4.5	Rencana Peletakan Anchor	49
Gambar 4.6	Perencanaan Jenis Anchor	50
Gambar 4.7	Hubungan Ruang Dalam Unit	60
Gambar 4.8	Hubungan Kelompok Ruang.....	61
Gambar 4.9	Skema IPAS up flow	62
Gambar 4.10	Skema IPAL Greywater	64
Gambar 5.1	Konsep Dasar Mall di BSB City Semarang.....	67
Gambar 5.2	Peta Kontur Tapak	68
Gambar 5.3	Peneduh Kaca dengan Alumunium	74

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pembagian Kelas Perawatan Pada Rumah Sakit Umum Kelas A	11
Tabel 2.2 Analisa Presentase Jumlah Kelompok Unit	20
Tabel 2.3 Analisa Luas Tiap Anchor Tenant	20
Tabel 3.1 Pembagian Wilayah Kota Semarang.....	28
Tabel 3.2 Kriteria Penilaian Tapak	36
Tabel 3.3 Aspek Penilaian Tapak.....	38
Tabel 3.4 Penilaian Tapak	40
Tabel 4.1 Proporsi Pada Area Mall	46
Tabel 4.2 Jenis Anchor Primer.....	51
Tabel 4.3 Rekapitulasi Kebutuhan Luas Anchor Primer	53
Tabel 4.4 Analisa Kapasitas dan Ruang Bioskop	54
Tabel 4.5 Rekapitulasi Kebutuhan Anchor	55
Tabel 4.6 Rekapitulasi Jumlah dan Luasan Unit	55
Tabel 4.7 Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	55
Tabel 4.8 Kapasitas Kelompok Penunjang	57
Tabel 4.9 Kelompok Aktivitas Pendukung.....	57
Tabel 4.10 Analisa Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	58
Tabel 4.11 Kapasitas Parkir Mall	60
Tabel 5.1 Proporsi Area Mall.....	69
Tabel 5.2 Rekapitulasi Kebutuhan Anchor Primer	69
Tabel 5.3 Rekapitulasi kebutuhan Anchor Sekunder	70
Tabel 5.4 Presentase Jumlah Tipe Unit	70
Tabel 5.5 Besaran Fasilitas Penunjang	70
Tabel 5.6 Kapasitas Kelompok Ruang Pendukung	70
Tabel 5.7 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	71
Tabel 5.8 Kapasitas Parkir Mall	72

DAFTAR PUSTAKA

PUSTAKA TEORI:

Hornbeck, James S, **Stores and Shopping Centers**. New York: Mc Graw-Hill Book. Company Inc.

Nadine Beddington, 1982. **Design for Shopping Center**. London: Butterworths Design Series.

D. Mills, Edward, 1976, *Planning Buildings for Habitation, Commerce and Industry*, London: The Butterworth Group

De Chiara, Joseph & Callender, John Handcook, 1981. *Time Saver Standards for Building Types*, New York: Mc. Graw-Hill Book Company.

De Chiara, Joseph & Koppelman, Lee, 1969. *Planning Design Criteria*, New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Gossel, Peter & Leuthauser, Gabriele, 1991. *Architecture in the Twentieth Century*, Germany: Benedikt Taschen Verlag GmbH.

Harris, Cyril M, 1975. *Dictionary of Architecture and Construction*, New York: Mc. Graw-Hill Book Inc.

Neufert, Ernst, 1997. *Data Arsitek – Edisi 33 Jilid 1*, Jakarta: Erlangga.

Neufert, Ernst, 1997. *Data Arsitek – Edisi 33 Jilid 2*, Jakarta: Erlangga.

Parnes, Louis, 1948. *Planning Stores That Pay*, F. W. Dodge Corp.

Rubenstein, Harvey M, 1978. *Central City Mall*, New York: A Willey – Interscience Publication.

Rubenstein, Harvey M, 1992. *Pedestrian Malls, Streetcaples, and Urban Spaces*, USA: John Wiiley and Sons, Inc.